

Iakttagelser och frågor som gäller förslaget till byggnadsordning och behandlades vid stadsutvecklingsnämndens möte 28.10.2025:

Ledamot Jarkko Ilomäki

3 §: Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

ÄNDRINGSFÖRSLAG: ”I 42 § i bygglagen föreskrivs det om tröskeln för tillståndsplikt. I byggnadsordningen kan man inte ålägga byggnadstillsynen att kontrollera om ekonomibyggnader med en våningsyta som understiger 30 m² stämmer överens med detaljplanen.”

8 §: Överskridning av tomtgränsen mot gatuområde eller annat allmänt område

ÄNDRINGSFÖRSLAG: ”Genom byggnadsordningen kan i enlighet med 17 § i bygglagen endast bestämmas om tillståndspliktiga byggnader. Byggande av andra än tillståndspliktiga byggnader kan endast begränsas genom en detaljplan. Därför kan det i 8 § endast bestämmas om tillståndspliktiga byggnader, inte om alla.” --> Det ska läggas till att dessa bestämmelser endast gäller tillståndspliktiga byggnader

11.1 § Allmänna bestämmelser

FRÅGA: När ligger adressnumret tillräckligt högt? Det är ingen bra idé att använda ordet tillräckligt, eftersom den som påbörjar ett byggprojekt kan ha en helt annan uppfattning om ordet tillräckligt än byggnadsinspektören. Det skulle vara bättre att tydligt ange en mätbar storhet, till exempel ett meterantal.

16.3. § Bestämmelser om byggplatser för bostadshus

* ÄNDRINGSFÖRSLAG: 2000 m² på alla punkter 1–3. Enligt lagen är den minimala storleken 1000 m². Avloppsnätet ska inte påverka tomtens storlek, eftersom avloppet sköts med slutna behållare som töms.

16.4. § Bestämmelser om byggplatser för fritidsbostadshus

* ÄNDRINGSFÖRSLAG: Storleken på en ny byggplats ska vara minst 2000 m² .

* FÖRSLAG TILL ÄNDRING: e-talet ska vara större, förslag 0.08. Annars är det omöjligt att bygga något användbart. Eftersom det är tillåtet att bygga på 12 % av fastighetens areal för permanent boende (punkt 17.1.) varför endast på 3,4 % dvs. en fjärdedel av fastighetens areal för fritidsboende?

Punkt 17.2. Byggplats för fritidsbostadshus i strandområde

* FÖRSLAG TILL ÄNDRING 1: e-talet ska vara större, förslag 0.08.

Eftersom det är tillåtet att bygga på 12 % av fastighetens areal för permanent boende (punkt 17.1.) varför endast på 3,4 % dvs. en fjärdedel av fastighetens areal för fritidsboende? Detta borde vara till exempel 0.08. Dessutom är det oskäligt att begränsa rätten till att bygga för fritidsboende så att man endast får bygga på 120 m²-vy på en tomt som är större än 5000 m². Idag ska rätten vara minst 200 m². Av det hur texten fortsätter kan man sluta sig till att texten gäller tillståndspliktiga ekonomibyggnader, dvs. ekonomibyggnader som är större än 30 m²-vy, men punkten kan också läsas så att den största tillåtna sammanräknade våningsytan för ekonomibyggnader som är mindre än 30 m²-vy skulle vara 70 m²-vy. Bygandet av dem kan inte begränsas genom byggnadsordning (17 § i bygglagen). Därför borde punkten rättas så att den gäller tillståndspliktigt byggande.

19 § Anpassning av byggnadsobjekt till strandområden

* ÄNDRINGSFÖRSLAG: Paragrafen kan endast gälla tillståndspliktigt byggande, vilket borde framgå redan av paragrafens rubrik. Bygandet av ekonomibyggnader på mindre än 30 m²-vy kan inte begränsas på detta sätt.

* ÄNDRINGSFÖRSLAG: Detta är en orimlig bestämmelse och det begränsar avsevärt användningen av fritidsbostäder. En sluten behållare som töms är byggnadstekniskt helt samma sak som ett avloppsnät. -> "Tillstånd för byggande av vattenklosett kan dock beviljas, om avloppsvattnet leds till vattentjänstverkets avloppsnät eller till en sluten behållare som töms och är byggnadstekniskt av samma kvalitet.

21 § Minimivstånd från strandlinjen

ÄNDRINGSFÖRSLAG: Det finns ingen bastubyggnad som kräver bygglov och vars våningsyta är högst 30 m². En bastubyggnad på mindre än 30 m² förutsätter inget bygglov (42 § i byggL). Om ett båthus tolkas vara en byggnad behövs inte heller något bygglov.

ÄNDRINGSFÖRSLAG: Kravet på 50 m:s avstånd från strandlinjen är oskäligt, eftersom alla tomter inte sträcker sig långt från stranden. Om en bastubyggnad ska ligga 20 m från strandlinjen kan den inte längre kallas strandbastu. På andra håll i Finland räcker det med 10 m:s avstånd. Förslaget är att avståndet mellan en byggnad som kräver bygglov och strandlinjen enligt medelvattenståndet ska vara minst 25 meter.

23.8 § Växthus och växttunnel

ÄNDRINGSFÖRSLAG: Omnämmandet är onödigt eftersom växthus och växttunnlar som är mindre än 30 m² under inga omständigheter förutsätter ett bygglov.

23.10 § Flyttbar utrustning

FRÅGA: Vem anser att fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är diskreta? Den som påbörjar projektet eller byggnadsinspektören? Detta orsakar lätt utmaningar med tolkning.

24.4 § Skorstenar och eldstad

FRÅGA: Tidigare när markanvändnings- och bygglagen var i kraft blev projektet tillståndspliktigt när man byggde en eldstad. Nu när bygglagen är i kraft är det avgörande om byggnadens storlek överskrider 30 m² eller om den är avsedd för boende. Det är mycket bra att man får bygga en eldstad och en ny skorsten i stället för de gamla. Varför får man till exempel i området för Gamla stan i Borgå inte bygga en ny skorsten i stället för en skorsten som nått slutet av sin tekniska livslängd? Inte heller det borde kräva byråkrati kring tillstånd.

24.5 § Ändringar i fasadens och takets färgton samt deras material

FRÅGA: Varför ska man ansöka om tillstånd i Gamla stan i Borgå? På samma sätt omfattas de också av byggnadsordningens bestämmelse om att taket och färgtonen ska vara typiska för området och byggnadstidpunkten.

24.8 § Hustekniska system i egnahems- och parhus (VVS-arbeten) MED UNDANTAG AV SKYDDADE OBJEKT

FRÅGA: Varför ska man i området för Gamla stan i Borgå ansöka om tillstånd för reparation och ändring av hustekniska system? I 42 § 3 moment i bygglagen står det:

”Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag.”

Om man i byggnadsordningen vill bestämma om reparation borde man definiera vilket slags problem det är som förutsätter tillstånd för att bli avhjälp. Man ska inte bara föreskriva att reparation av en skyddad byggnad förutsätter tillstånd oberoende av vad det är som repareras.

49 § Förvaring av arbetsfordon och utrustning på byggplatsen

FRÅGA: Hur många fot lång är ”en liten båt”? Varför får en registrerad båt förvaras på en tomt som anvisats för boende men inte en avregistrerad båt?

De grönas (medlemmar Mika Varpio ja Piritta Simola) iakttagelser och kommentarer om förslaget till byggnadsordning

• Helhetsintryck

Förslaget till byggnadsordning är i sin helhet ett bra och tydligt dokument som i själva verket inte avviker nämnvärt från det nuvarande.

• Byggnande på strandområden (s. 17, § 21 och s. 11, § 16.3)

Det är skäl att undvika överdrivet byggande på strandområden. Därför är det motiverat och bra att avståndet från strandlinjen och byggnadsplatsens storlek tolkas strängare i byggnadsordningen än i bygglagen.

• Anpassning till miljön och tolkningssvårigheter

Både i de allmänna bestämmelserna och i flera andra punkter har man på ett förtjänstfullt sätt beaktat att byggandet ska anpassas till miljön. Samtidigt kan sådana definitioner i anknytning till immateriella värden medföra tolkningsmässiga svårigheter.

Exempel:

- s. 3, § 5.1: *"Byggnadsobjektet ska bilda en helhet som till sin miljö- och stadsbild står i proportion till och beaktar områdets natur-, landskaps- och historiska värden."*
- s. 9, § 14: *"...omsorgsfullt anpassas till landskapet och stadsbilden..."*
- s. 15, § 19: *"Byggnader och skärmtak ska ha dämpad färgton och vara anpassade till landskapet."*

Om en eller några tjänsteinnehavare ansvarar för tolkningen av bestämmelserna, kan det lätt leda till meningsskiljaktigheter och oenhetlig praxis. Det är önskvärt att fall som lämnar ens lite rum för tolkning eller som är betydelsefulla för stadsbilden förs till nämnden för bedömning av hur projektet passar in i miljön.

• Byggnader under 30 m² (s. 17, § 21 bastu; s. 21, § 23.8 växthus/växttunnlar; s. 24, § 24.7 jordkällare)

I flera punkter hänvisas till byggnader som är mindre än 30 m² (bastur, växthus, växttunnlar, jordkällare) och tas ställning till deras tillståndsplikt. Detta kan förefalla motsägelsefullt, eftersom konstruktioner under 30 m² enligt bygglagen normalt inte kräver tillstånd.

Saken förklarades på mötet och skillnaden torde hänföra sig till avgränsningen på rubriknivå, men detta förblir ändå något oklart och kan väcka frågor även för en kommuninvånare som läser byggnadsordningen. Skulle det vara möjligt att klargöra dessa punkter ytterligare?

• Växthus och växttunnlar (s. 21, § 23.8)

I texten finns upprepning: samma sak upprepas både i de allmänna bestämmelserna och för områden utanför detaljplaneområden:

"Växthus och växttunnlar är befriade från byggnadstillståndsplikt, om växthusets byggnadsyta är mindre än 30 m²-vy och växttunnelns byggnadsareal är mindre än 30 m²-vy."

Frågan behandlades på mötet, men skulle texten kunna omformuleras så att den skulle förstås bättre även av en vanlig läsare?

- **Ändringsförslag § 14 God byggnadssed, första stycket**

Vi föreslår en precisering som skulle förstärka definitionen av anpassning till miljön genom att lägga till texten: ...i fråga om läge, storlek, form, material och färgsättning. Byggnaderna ska bilda en harmonisk helhet som passar in i miljön.

Det föreslagna stycket i ny form:

”Vid byggande ska god byggnadssed iakttas. I nya byggnader innebär detta att byggnaden omsorgsfullt anpassas till landskapet och stadsbilden samt till den omgivande byggda miljön i fråga om läge, storlek, form, material och färgsättning. Byggnaderna ska bilda en harmonisk helhet som passar in i miljön. De byggnadsmaterial som används ska vara ändamålsenliga och lämpliga för sitt användningsändamål, hälsosamma och förenliga med en hållbar utveckling.”